

Aarau, 21. Mai 2013

## **Gemeinde Obersiggenthal; Anpassung des Richtplans Information zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung**

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans:  
Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B) und Reduktion  
von Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Obersiggenthal**

### **1. Richtplan**

Mit dem kantonalen Richtplan werden die auf den Raum wirksamen Tätigkeiten der Bevölkerung, des Staats und der Wirtschaft aufeinander abgestimmt und langfristig gesteuert. Gleichzeitig zeigt er, wie der Kanton mit den Gemeinden, seinen Nachbarn und dem Bund zusammenarbeitet. Der Richtplan erfasst alle Sachbereiche – die Siedlung, die Landschaft, die Mobilität, die Energie, die Versorgung sowie das Abwasser und die Abfallentsorgung – und wirkt auf allen staatlichen Ebenen. Er leistet so einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons.

Der Richtplan ist behördenverbindlich. Das heisst, dass die in den Richtplanbeschlüssen genannten Behörden sich bei ihren Planungen und Entscheiden an die Vorgaben des Richtplans halten müssen. Für Private und die Wirtschaft ist der Richtplan nicht direkt verbindlich, aber indirekt von Bedeutung. Ihnen zeigt der Richtplan vor allem, welches die Rahmenbedingungen ihres räumlichen Handelns sind und wohin die Richtung der kantonalen Entwicklung geht. Dies verschafft Stabilität und längerfristige Sicherheit, wie sie etwa für Investitionen nötig sind.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Karte im Massstab 1 : 50'000. Er wird durch periodische Anpassungen aktuell gehalten und in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

Die Erarbeitung und die Anpassungen des Richtplans bedingen eine Anhörung/Mitwirkung der Bevölkerung und allen anderen Betroffenen. Für die Beschlussfassung ist der Grosse Rat zuständig.

Mit der Anpassung oder Nicht-Anpassung des Richtplans wird ein grundsätzlicher Entscheid gefällt. Die Konkretisierung erfolgt stufengerecht, im vorliegenden Fall bei der Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung.

### **2. Ausgangslage**

#### **2.1 Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Obersiggenthal wurde vom Grossen Rat 1998 genehmigt, die Nutzungsplanung Kulturland (inklusive Natur- und Heimatschutzplan) 1993. Zwischenzeitlich erfolgten mehrere Anpassungen am Bauzonenplan und am Kulturlandplan. Das rechtskräftig ausgeschiedene Bauland ist zu 92% überbaut (Stand Erschliessung 2012). Die bestehenden Nutzungsreserven können den Baulandbedarf bis 2025 trotz grossen

Anstrengungen bezüglich innerer Verdichtung nicht decken. Mit den diversen Umzonungen und Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und den geplanten Neueinzonungen im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision kann die Einwohnerkapazität leicht erhöht werden. Sie liegt aber immer noch unter der Prognose des Kantons.

Zusätzlich wurden auf kantonaler und regionaler Ebene wichtige übergeordnete Grundlagen revidiert (Baugesetz), beziehungsweise neu geschaffen (Regionales Entwicklungskonzept REK von Baden Regio).

Der Gemeinderat begann bereits Ende 2006 mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Als Grundlage hat die Gemeinde in einer frühen Phase bereits die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt (Leitbild "Standortqualität"). Zudem hat die Gemeinde eine umfassende Analyse vorgenommen und die Zielsetzungen "Entwicklung durch innere Verdichtung" und "Qualitative Entwicklung" für die Nutzungsplanrevision definiert. Abgestützt auf diese Grundlagen erfolgte die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung. Mit der Gesamtrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitative Verdichtung an zentralen Lagen von Obersiggenthal geschaffen. Insbesondere der Siedlungsraum entlang der wichtigen OeV-Achse der Landstrasse soll aufgewertet werden. Wichtige Aufwertungsgebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Planungsablauf und die geplante Festlegung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind im Planungsbericht der Gemeinde dargestellt. Die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegen gleichzeitig mit der vorliegenden Richtplananpassung öffentlich auf.

## **2.2 Richtplanrelevante Nutzungsplanänderungen**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht neben weiteren Planungsmassnahmen mehrere Ein- und Umzonungen vor. Die Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind für das vorliegende Richtplanverfahren nicht relevant und werden hier nicht weiter behandelt. Strassenflächen und bereits genutzte Flächen, die eingezont werden sollen, gelten als weitgehend überbaut (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 c) und werden nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet. Im vorliegenden Richtplanverfahren betrifft dies das Gebiet 2 Tromsberg. Auch das zur Einzonung in die Grünzone vorgesehene Gebiet 6 Hertenstein wird rechnerisch nicht zur Siedlungsgebietsvergrösserung gezählt.

Die vorgesehenen Einzonungen wirken sich sowohl in der grafischen Darstellung in der Richtplan-Gesamtkarte als auch rechnerisch auf das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet und die ebenfalls festgesetzten Fruchtfolgeflächen aus.

Nachfolgend werden die Veränderungen des Siedlungsgebiets (Einzonungen) beschrieben und in der Flächenbilanz (Tabelle 1) dargestellt. Die rechnerisch massgebenden Veränderungen gemäss den Kriterien des Kapitels S 1.2, Beschluss 1.4, werden – farblich hervorgehoben – in einer separaten Spalte geführt.

### **Einzonungen**

#### **1 Ried/Kirchweg, 1,19 ha (siehe Abbildung 1)**

Einzonung in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung einer sorgfältigen Integration in den örtlichen Kontext trotz baulicher Dichte. Siedlungsgebietserweiterung zur Deckung des Baulandbedarfs.

#### **2 Tromsberg, 0,15 ha (siehe Abbildung 1)**

Zuweisung bereits bestehender Gebäude in die Dorfbildschutzzone Tromsberg. Die Einzonung betrifft ehemalige Landwirtschaftsbetriebe.

3 Goldiland 1,08 ha (siehe Abbildung 2)

Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Realisierung eines zusätzlichen Sportplatzes. Mit der Einzonung wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Es bestehen Synergien mit den benachbarten Infrastrukturen der Schule und der Turnhalle. Bezüglich öffentlichem Verkehr sowie Langsamverkehr ist die Lage sehr gut.

4 Loo, 0,84 ha (siehe Abbildung 2)

Einzonung in die Wohnzone W2 zur Realisierung von verdichteten Einfamilienhausformen und kleineren Wohnbauten. Das Areal liegt unmittelbar unterhalb eines Milchwirtschafts- und Grossviehmastbetriebs. Das befristete Pachtverhältnis läuft 2013 aus. Die Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien von Wohnzonen gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb werden eingehalten. An Hanglagen können allenfalls Fallwinde zu schwierigen Situationen bezüglich Geruchsbelastung führen. Diesbezüglich laufen zurzeit noch Detailabklärungen.

5 Häfelerhau, 0,23 ha (siehe Abbildung 2)

Einzonung in die benachbarte Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung einer sorgfältigen Integration in den örtlichen Kontext trotz baulicher Dichte. Mit der Einzonung wird eine bestehende kleine Baulücke gefüllt.

6 Hertenstein, 0,04 ha (in Abbildung 2 nicht dargestellt)

Kleine Einzonung am Bauzonenrand in die Grünzone. Die Zuweisung zur Grünzone ist zweckmässig, da die sehr kleine Fläche zwischen den bestehenden Bauten und dem Wald (Waldabstand) zur Landwirtschaftszone keinen Sinn ergibt. Das Vorhaben entspricht auch der Zonierung in den benachbarten gleichgelagerten Randlagen auf dem Hertenstein.

## 2.3 Übersicht der Veränderungen

### Flächenzusammenstellung

Die rechnerisch massgebende Siedlungsgebietsvergrösserung ergibt sich aus der Summe der zur Einzonung vorgesehenen unüberbauten (anrechenbaren) Gebiete (siehe Tabelle 1 sowie Abbildungen 1 und 2).

| Massnahme                |           | Gebiet        | Erweiterung Siedlungsgebiet (Festsetzung) |                                 | Fruchtfol-<br>gefläche<br>(ha) |
|--------------------------|-----------|---------------|-------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                          |           |               | Fläche<br>insgesamt<br>(ha)               | Fläche<br>anrechen-<br>bar (ha) |                                |
| 1                        | Einzonung | Ried/Kirchweg | 1,19                                      | 1,19                            | 1,19                           |
| 2                        | Einzonung | Tromsberg     | 0,15                                      | 0,00                            | 0,00                           |
| 3                        | Einzonung | Goldiland     | 1,08                                      | 1,08                            | 1,08                           |
| 4                        | Einzonung | Loo           | 0,84                                      | 0,84                            | 0,84                           |
| 5                        | Einzonung | Häfelerhau    | 0,23                                      | 0,23                            | 0,00                           |
| 6                        | Einzonung | Hertenstein   | 0,04                                      | 0,00                            | 0,00                           |
| <b>Total Einzonungen</b> |           |               | <b>3,53</b>                               | <b>3,34</b>                     | <b>3,11</b>                    |

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung der Einzonungen

## Übersichtskarten

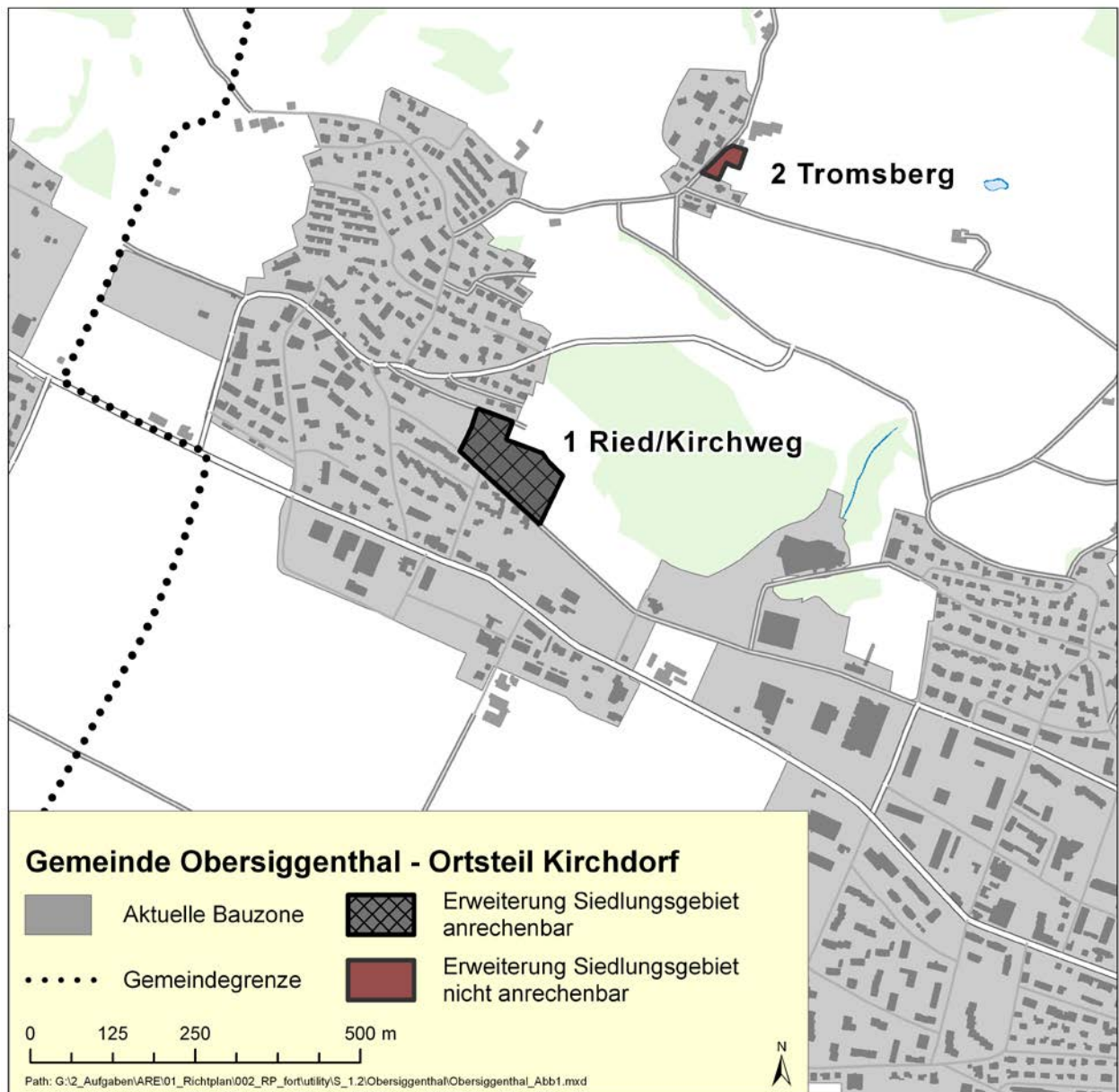


Abbildung 1: Übersicht über die Einzonungen im Ortsteil Kirchdorf (Gebiete 1–2)

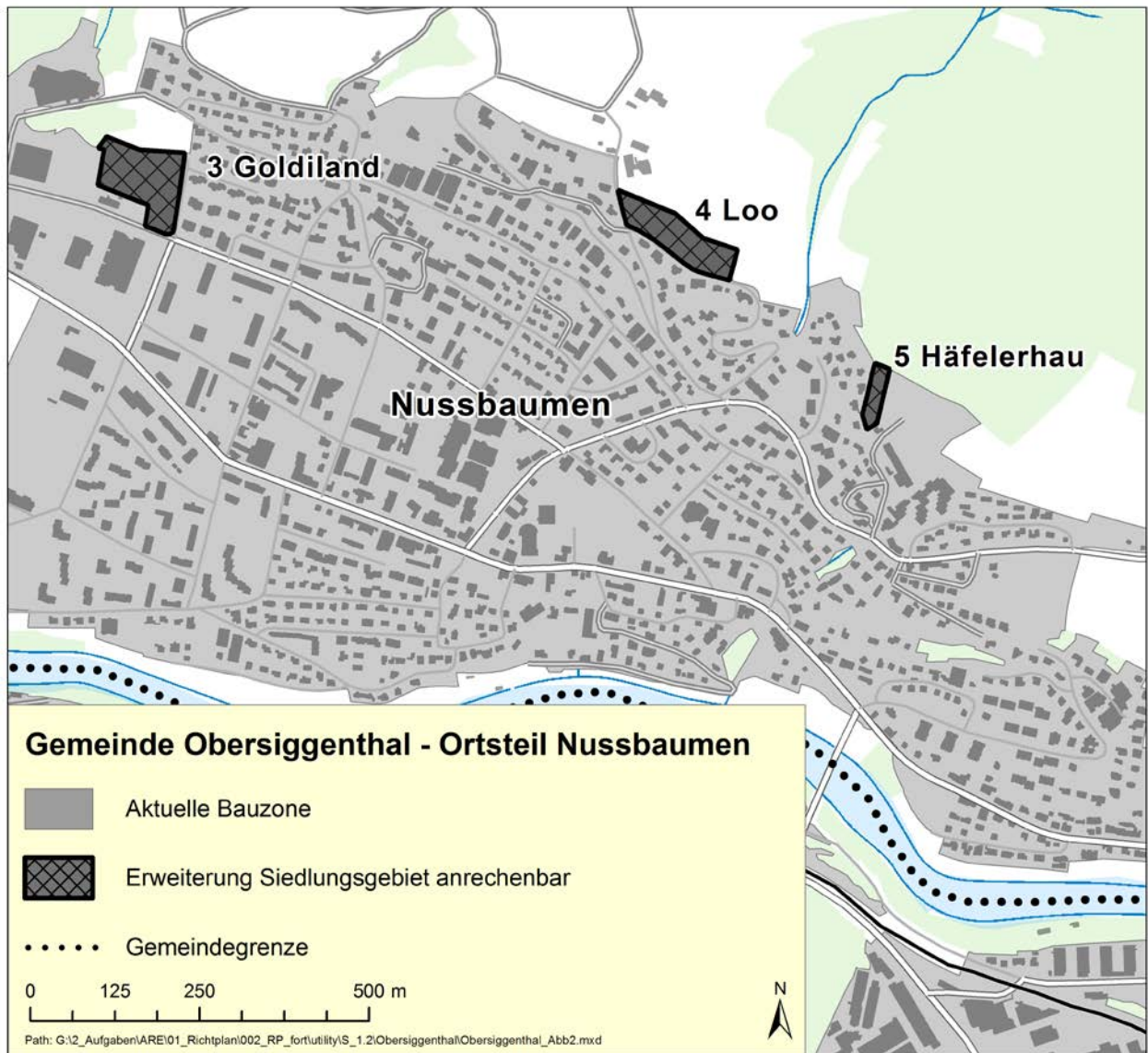


Abbildung 2: Übersicht über die Einzonungen im Ortsteil Nussbaumen  
(Gebiete 3–5, Gebiet 6 aus kartographischen Gründen nicht dargestellt)

## 2.4 Innere Siedlungsentwicklung

Obersiggenthal wies in den letzten Jahren eine zunehmende Bautätigkeit aus. Das gut funktionierende Zentrum von Nussbaumen befindet sich im Knotenbereich der Landstrasse und der Hertensteinstrasse. Es zeichnet sich aus durch einen attraktiven Nutzungsmix mit publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen sowie Dienstleistungen und Gewerbe. Die Gemeinde ist zurzeit aktiv an der Weiterentwicklung dieses Zentrums und hat auch in der laufenden Planung Umzonungen vorgenommen, die diese Entwicklung stützen.

Verschiedene Quartiere verfügen über eine überdurchschnittliche, teilweise städtische Einwohnerdichte (Hochhausquartiere, Geschosswohnungsbauten). Entlang der Landstrasse findet sich ein zufälliges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen mit wenig städtebaulicher und strassenräumlicher Qualität. Die Gemeinde hat ein Konzept erstellt für die Attraktivierung dieses sehr wichtigen Gebiets und hat auch bereits zonenplanerisch mit Aufzonungen und einer Gestaltungsplanpflicht für wichtige Teilflächen darauf reagiert.

Im Oederlin-Areal läuft eine Testplanung, die eine teilweise Umnutzung und Verdichtung dieses Gebiets zum Ziel hat. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden jedoch erst nach Vorliegen der grundsätzlichen Ziele und Resultate der laufenden Verfahren neu festgelegt.

Die zusammenhängenden Wohngebiete und die Einfamilienhausquartiere weisen sehr unterschiedliche Dichten, aber auch unterschiedliche Lagequalitäten auf. In einzelnen Gebieten besteht durchaus ein Verdichtungspotential, das die Gemeinde nutzen will.

Die Gemeinde beabsichtigt, in den unternutzten Gebieten einen Umstrukturierungsprozess einzuleiten, und will wichtige Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegen. Auch die grossflächigen noch unüberbauten Gebiete sollen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Damit hat die Gemeinde eine zweckmässige Steuerungsmöglichkeit bei der Entwicklung dieser Gebiete.

## **2.5 Regionale Beurteilung**

Gemäss Richtplan benötigen Anpassungen des Siedlungsgebiets eine regionale Begründung (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.2). Der regionale Planungsverband Baden Regio hat zur Revision der Nutzungsplanung Baugebiet in Obersiggenthal Stellung genommen. Seine Stellungnahme stützt sich auf den aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) Baden Regio. Gemäss REK ist die Gemeinde Obersiggenthal Teil des Zentrumgebiets der Agglomeration Baden-Wettingen. Hier soll in Abstimmung mit dem Verkehr und unter Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, urbanen Entwicklung der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung von Baden Regio liegen. Gemäss REK wird entlang der Landstrasse in Obersiggenthal darüber hinaus eine ausgeprägte Innenentwicklung angestrebt.

Für Baden Regio ist die in Obersiggenthal angestrebte Entwicklung – namentlich mit den Neuzonungen Ried/Kirchweg und Goldiland – entsprechend von regionalem Interesse. Der Verband unterstützt daher die daraus resultierende Anpassung des Siedlungsgebiets im Richtplan in Abstimmung mit dem Verkehr.

## **2.6 Antrag Gemeinde**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrösserung zu schaffen, hat der Gemeinderat Obersiggenthal den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

# **3. Kantonaler Richtplan**

## **3.1 Koordination Richtplan-Nutzungsplanung**

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Mitwirkungsverfahren voraus, das im vorliegenden Verfahren gleichzeitig und koordiniert mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der nachgeordneten Nutzungsplanung durchgeführt wird. Diese regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

## **3.2 Betroffene Richtplaninhalte**

Wie in Tabelle 1 (Abschnitt 2.3) dargelegt, erfährt das Siedlungsgebiet von Obersiggenthal durch die verschiedenen Einzonungen eine Vergrösserung von insgesamt 3,53 ha. Davon sind 3,34 ha rechnerisch richtplanrelevant. Dieser Wert als Gesamtes geht nicht über die im Richtplan (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 lit. a) festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus. Da jedoch die Einzonungen der zusammenhängenden Flächen "Ried/Kirchweg" und "Goldiland"



jeweils 1 ha überschreiten, ist gleichwohl eine formelle Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet erforderlich (siehe Abbildungen 3 und 4).

Durch die Erweiterung des Siedlungsgebiets werden 3,11 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht (siehe Tabelle 1). Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 ha reduzieren, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Richtplan, Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2). Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets erfordert demzufolge eine Richtplananpassung auch im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen.

Wichtige strategische Überlegungen sind in die aktuelle Zonenplanung eingeflossen. Die wichtigen übergeordneten Ziele aus dem aktuellen Richtplan wie Sicherung der Siedlungsqualität, innere Verdichtung, Hochwasserschutz, Regelung der Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr werden mit der kommunalen Vorlage gut verarbeitet und umgesetzt.

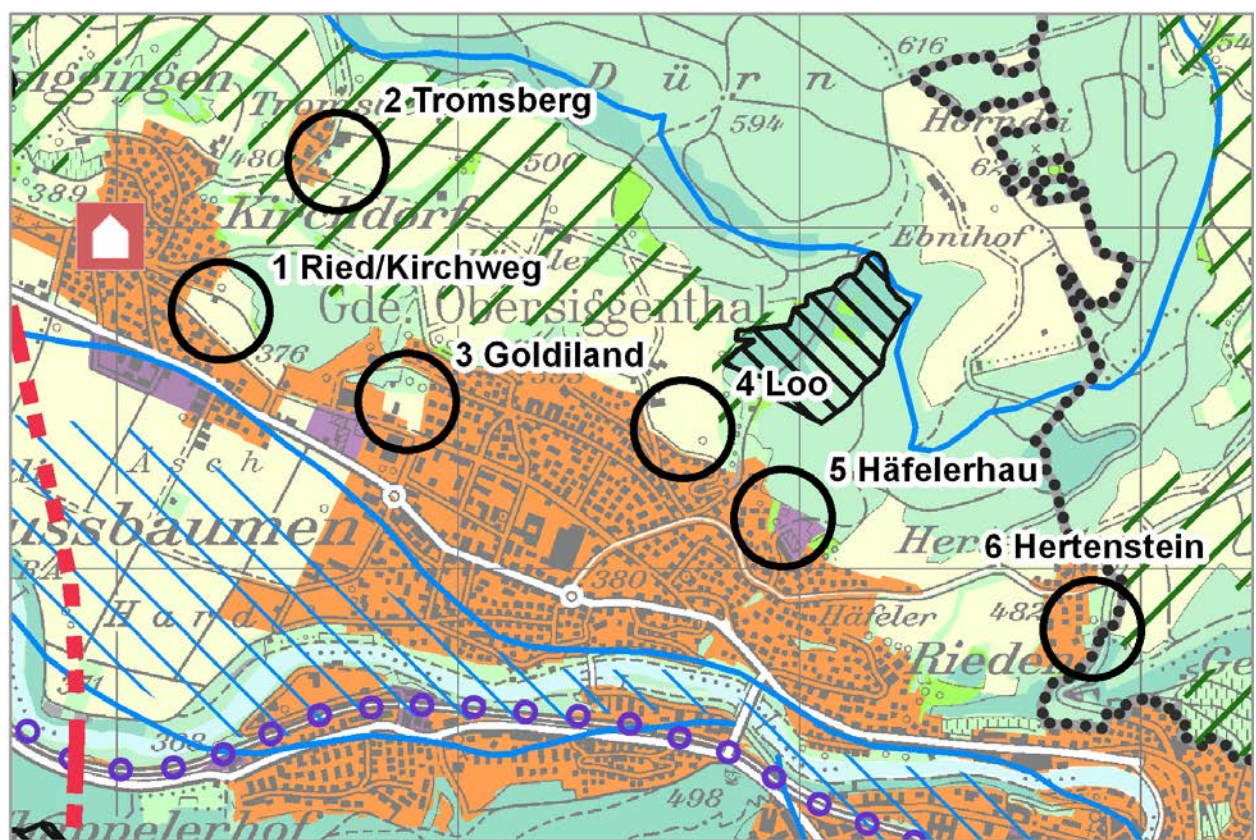


Abbildung 3: Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)



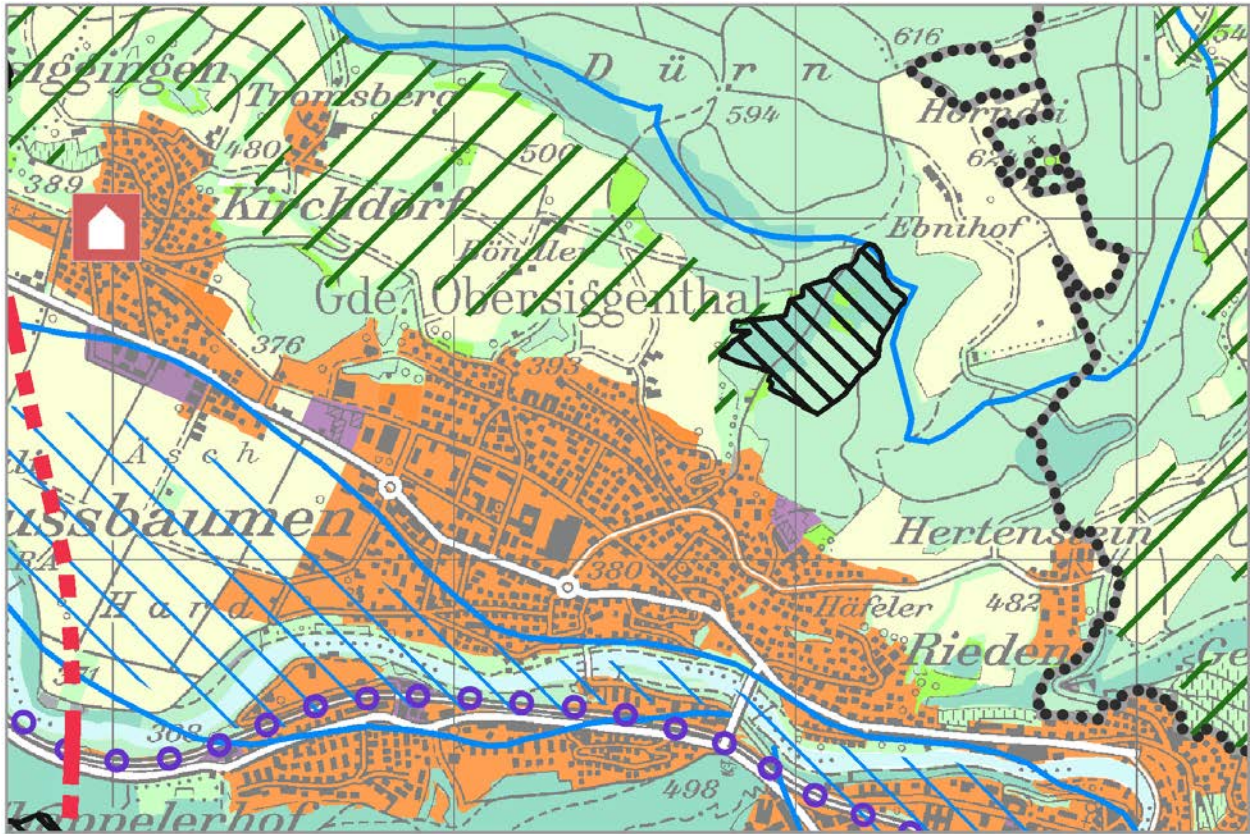


Abbildung 4: Anpassung in der Richtplan-Gesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

### 3.3 Grobbeurteilung aus kantonaler Sicht

Obersiggenthal ist Teil des urbanen Raums und Kerngebiet der Agglomeration Baden und liegt im "Sog" der Grossagglomeration Zürich. Das Bevölkerungswachstum im Raum Baden soll vornehmlich in den urbanen Räumen und der Agglomeration erfolgen, in erster Linie durch Innenverdichtung, Umstrukturierung und hochwertige Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die wichtigen Strassenräume sollen möglichst siedlungsverträglich und nach dem Koexistenzprinzip umgestaltet werden und die Ortsdurchfahrten sind aufzuwerten. Diese auch von der Repla Baden Regio festgelegten Grundsätze erfüllt die Zonenplanung von Obersiggenthal in hohem Masse.

Die neuen Bauzonen werden grösstenteils mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt; ebenso die wichtigen Umstrukturierungsgebiete. Mit diesen konkreten Massnahmen zur inneren Verdichtung und den situationsgerechten Neueinzonungen werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung geschaffen. Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtplanung erarbeitet.

Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im Interesse der beabsichtigten Entwicklung von Obersiggenthal und des urbanen Raums in der Repla Baden Regio und unter Abwägung aller Interessen raumplanerisch sachgerecht. Sie entspricht nach kantonaler Beurteilung dem Raumkonzept Aargau, dem Richtplan und den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes.



#### 4. Verfahren

Gestützt auf § 3 und § 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung, der kantonalen Beurteilung und einer Interessenabwägung wird das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) anschliessend die Anträge an den Grossen Rat formulieren und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden auf der Gemeindekanzlei Obersiggenthal sowie bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt.

Gleichzeitig mit der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans findet die öffentliche Auflage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Dieses Verfahren ist Sache der Gemeinde.

#### Eingaben

Alle Bürgerinnen und Bürger sowie alle Körperschaften des öffentlichen und des privaten Rechts können innerhalb der Auflagefrist zur Anpassung des Richtplans Stellung nehmen. Die Eingaben haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Bitte benützen Sie für die Einwände das beiliegende Mitwirkungsformular.**

Auf der Website [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) besteht auch die Möglichkeit, das Mitwirkungsformular online auszufüllen. Dabei gilt zu beachten, dass aus technischen Gründen keine automatische Bestätigung per E-Mail erfolgt. Alle Eingaben werden jedoch zu einem späteren Zeitpunkt mit Briefpost bestätigt und verdankt.

#### Frist

Die Planaufgabe dauert vom **Montag, 27. Mai 2013 bis Dienstag, 25. Juni 2013**. Die Frist für die Eingaben ist gewahrt, wenn sie den Poststempel des letzten Tags der Planaufgabe tragen.

#### Zustelladresse

Die Einwände zur Anpassung des Richtplans sind entweder der **Gemeinde Obersiggenthal** abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

**Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau**

Falls Sie Fragen haben, hilft Ihnen Marco Peyer (Tel. 062 835 33 04) gerne weiter.

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.

## Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

(Bitte pro Antrag ein Formular ausfüllen)

**Vorhaben: Gemeinde Obersiggenthal**

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans**

Frist

Montag, 27. Mai 2013 bis Dienstag, 25. Juni 2013

**Antrag/Eingaben:**

**Kurze Begründung:**

Name, Adresse:

Datum, Unterschrift:

Bitte geben Sie Ihre Eingabe bis spätestens Dienstag, 25. Juni 2013 auf der Kanzlei der Gemeinde Obersiggenthal ab.

**Sie können das Formular auch direkt an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, senden.**

**Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.**